



VUODEN 2008 LOPUSSA PÄÄTTYNEET ASUNTOTONTTIENTEN VARAUKSET



SISÄLLYSLUETTELO

1. Muistion tarkoitus	2
2. Yhteenveto esityksestä	2
3. Varausajat ovat hyvin lyhyitä	3
4. Suuri jatkettavien varausten määrä on edellytys asuntotuotannolle	3
5. Vuokrattujen tonttien varauksia ei yleensä ole tarpeen jatkaa	3
6. Joitain kohteita on jo esitetty varattavaksi uudelleen	4
7. Lautakunta voisi päättää yhden vuoden jatkoajasta	5
8. Varaukset alueittain	5
8.1 Kampin Leppäsuu	6
8.2 Etelä-Hermanni	6
8.3 Arabianranta	7
8.4 Vanhakaupunki	9
8.5 Maunula	9
8.6 Pohjois-Haaga	9
8.7 Länsi-Pakila	10
8.8 Viikinmäki	10
8.9 Viikin Kalastajanranta	11
8.10 Viikin Tiedepuisto	11
8.11 Viikin Latokartano	12
8.12 Malmin Ormuspelto	13
8.13 Malmin Ruotutorppa	14
8.14 Tapaninvainio	14
8.15 Suurmetsän Alppikylä	14
8.16 Vartiokylä	16
8.17 Myllypuro	16
8.18 Kontula	16
8.19 Mellunmäen Fallpakka	17
8.20 Vuosaaren Rastila	17
8.21 Vuosaaren Omenamäki	18
8.22 Vuosaaren Kurkimoision alue	18
9. Hallintamuodon muutos Laajasalossa	19
10. Yhteenveto varausaikojen jatkamisesta	20
10.1 Varausaikojen jatkot asuntoina	20
10.2 Varausaikojen jatkot kerrosaloina	21
11. Osa varausajoista päättyy eikä niitä jatketa	22
12. Varausaikojen jatkamistarpeen syitä	22
12.1 Kunnallistekniikan suunnittelu vasta asemakaavaprosessin jälkeen lykkää toteutusta ..	23
12.2 Kaavoitusprosessi voi tuottaa vaikeasti toteutettavissa olevia ratkaisuja	23
12.3 Kustannusseurantaa ja – tietoisuutta pitäisi lisätä	24
13. Varausaikojen jatkot ovat yhden tai kahden vuoden mittaisia	24
14. Päätösehdotus	24
15. Kartat ovat esityslistan liitteinä	25
16. Luettelo varaajien kirjeistä	25

MUISTIO VUODEN 2008 LOPUSSA PÄÄTTYNEIDEN ASUNTOTONTTIENTEN VARAUSAIKOJEN JATKAMISESTA

1. Muistion tarkoitus

Kiinteistölautakunnassa käsitellään 13.1.2009 vuoden 2008 lopussa päättäneitä asuntotonttien varauksia. Myöhemmin asiasta tehdään päätökset kaupunginhallituksessa.

Koska varsinainen esityslistateksti on suppea, tässä muistiossa pyritään antamaan laajempaa taustatietoa hankkeista, joiden varausaikoja esitetään jatkettaviksi tai esitetään varausten toteutamisesta päättäneiksi. Muistiossa esitetään myös syitä asuntotonttien varausten jatkojen voimakkaasti kasvaneelle määrälle sekä varausaikojen jatkotarpeiden syitä ja perusteluja.

Lisätietoja asiasta antaa tonttiasiamies Tuomas Kivelä, puhelin 310 36455, sähköposti: tuomas.kivela@hel.fi

2. Yhteenveto esityksestä

Päätösehdotuksessa varausaika esitetään vuosi tai kaksi lisää noin 3 300 asuntoa ja noin 290 000 neliömetriä vastaaville tonteille. Tontteja on yhteensä 350, joista kerrostalotontteja 65, rivitalotontteja 34 ja omakotitontteja 251.

Yli puolet eli 1 790 asuntoa ja 55 % jatkettaviksi esitettävistä varauksista on Asuntotuotantotoimikunnalla. Toiseksi eniten jatkoesityksiä tehdään VVO Rakennuttaja Oy:lle varatuille tonteille eli 456 asuntoa, mikä vastaa 14 % kaikista esityksistä. Kolmantena on Avara Oy, jolle esitetään 187 asuntoa vastaavien tonttien varausten jatkamista.

Syynä varausaikojen jatkamiselle on yleensä se, ettei rakentamisen aloittaminen ole vielä eri syistä ollut mahdollista. Nyt aloituksia jarruttaa myös omistusasuntojen markkinatilanne.

Kaikkien tonttien varauksia ei esitetä jatkettavaksi. Yhteensä 200 asuntoa ja noin 20 000 neliömetriä vastaavien 31 tontin varausaikojen esitetään todettavan päättäneiksi. Sato-Rakennuttajat Oy:llä on eniten varauksia, joita ei esitetä jatkettavaksi eli 133 asuntoa vastaavasti.

Tonteille, joiden varausaikoja ei esitetä jatkettaviksi, haetaan parhailleen uusia varauksen saajia ja toteuttajia. Uusista varauksista näille tonteille tehdään esitykset, heti kun seuraavan kerran käsitellään asuntotonttien varauksia.

Tässä yhteydessä esitetään muutamien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojen muutoksia.

3. Varausajat ovat hyvin lyhyitä

Vuoden 2008 lopussa päättyivät varausajat noin 3 800 asuntoa vastaavilta tonteilta, joiden rakentamista ei siis ollut vielä aloitettu tai tonttia ei ollut vuokrattu. Syynä suureen määrään on se, että varausajat ovat olleet viime aikoina hyvin lyhyitä, ja varauksia on tehty viime vuosina paljon. Jo varaushetkellä voitiin usein arvioida, ettei kaikkia varattavia kohteita saada rakenteille varausaikana. Pääosa päättyneistä varauksista tehtiin kaupunginhallituksessa 11.6.2007 eli puolitoista vuotta sitten.

Osa päättyneistä varauksista on tehty jo aiemmin, ja niitä oli jatkettu vuoden 2008 loppuun asti vuoden 2008 alussa lautakunnan tekemällä päätöksellä. Jatkot ovat vain vuoden mittaisia. Useissa näissäkkin kohteissa oli pelättävissä, että niitä ei voida alkaa rakentaa vielä varausaikana.

4. Suuri jatkettavien varausten määrä on edellytys asuntotuotannolle

Jatkotarpeessa olevien varausten suuri määrä voi synnyttää mielikuvan, että asuntotuotanto olisi laajasti viivästynyt, tai käynnistymättömät varaukset olisivat jonkinlainen käyttämätön potentiaali. Ajatellaan ehkä myös, että varausten saajat olisivat viivytelleet ja "pantanneet" kaupungin tontteja. Valtaosassa tapauksia tonttien rakentamisen aloittaminen on kuitenkin ollut eri syistä mahdotonta tai ainakin hyvin vaikeata vielä varausajan puitteissa.

Koska varauksia on tehty melko paljon, tällaisessa vuoden lopussa tehtävässä poikkileikkaustarkastelussa on myös paljon tontteja.

On hyvä, että päätöksentekijöillä on asuntotonttien varauksista ja tuotannon etenemisestä tarkistuspiste vuoden - kahden välein. Näin voidaan tarkastella mikä on varattujen kohteiden ja alueiden tilanne sekä ryhtyä tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin. Varaajienhan tulee varausten jatkohakemuksissaan kertoa, miten hankkeita on varausaikana kehitetty ja miten on aikomus jatkaa. Varausten toteutumista seurataan ja edistetään jatkuvasti tonttiosastolla sekä talous- ja suunnittelukeskusten kehittämisosastolla.

5. Vuokrattujen tonttien varauksia ei yleensä ole tarpeen jatkaa

Jos asuntotontista on tehty maanvuokrasopimus, ei varausaikaa ole enää tarpeen jatkaa. Lyhytaikainen maanvuokrasopimus on voimassa kuusi kuukautta, ja se tehdään rakennusluvan hakemista varten. Yleensä pitkäaikainen vuokrasopimus rakennustöiden aloittamiseksi

tehdään jo lyhytaikaisen sopimuksen voimassa ollessa tai hyvin pian sen päättymisen jälkeen.

Nykyisin yhä useammin käy kuitenkin niin, että rakennusluvan saamisen jälkeen hankkeessa tulee vaikeuksia esim. urakkakilpailussa saadun liian korkean hinnan, markkinointivaikeuksien tms. muun syyn takia. Tällöin hankkeen toteutus lykkääntyy selvästi - joskus jopa useilla vuosilla. Näissä tapauksissa olisi perusteltua ottaa kantaa varaukseen eli joko jatkaa varausaikaa tai todeta se päätyneeksi.

6. Joitain kohteita on jo esitetty varattavaksi uudelleen

Lautakunta teki 16.12.2008 kaupunginhallitukselle esityksen uusista asuntotonttien varauksista. Esityksellä olivat mukana myös seuraavat noin 360 asuntoa vastaavat uudelleen varattaviksi esitetyt kohteet, joiden varausajat päättyivät 31.12.2008.

Arabianrannan tontit nro 23100/51, 54 ja 71 (entinen 44), joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 000 k-m², oli varattu luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Nykyisessä suhdannetilanteessa kohteesta todennäköisesti ei saataisi ehdotuksia. Tontteja esitettiin varattavaksi hitas-tuotantoon. Tonteilla nro 23100/51 ja 54 järjestettäisiin tontinluovutuskilpailu. Tontti nro 23100/71 esitettiin varattavaksi Asuntosäätiölle.

Maunulan tontti nro 28324/2, jonka rakennusoikeus on 2 600 k-m², oli varattuna OP-Eläkekassalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Varaaja kuitenkin luopui kohteen toteuttamisesta. Tonttia esitettiin varattavaksi Sato-rakennuttajat Oy:lle ikääntyville tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen.

Pakilan tontit nro 34117/3 ja 34130/4, joiden rakennusoikeus on yhteensä 3 800 k-m², oli varattu Att:lle asumisoikeusasuntotuotantoon. Att luopui varauksesta mm. asuntojen liian suuren keskikoon takia. Tontit esitettiin varattavaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja JM-Suomi Oy:lle.

Viikinmäen tontit nro 36110/13 (4 500 k-m²), 36112/1 (2 800 k-m²) ja 36113/1 (4 100 k-m²) sekä kaksi pientä tonttia (750 ja 850 k-m²) oli varattu tontinluovutuskilpailua varten. Kilpailu järjestettiin, mutta vain pienille tontilla saatiin ehdotukset. Näille kolmelle suuremmalle tontille ei saatu ehdotuksia.

Tontti nro 36110/13 esitettiin varattavaksi Att:lle ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen. Tontti nro 36112/1 esitettiin varattavaksi TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen. Tontti nro 36113/1 esitettiin varattavaksi luovutettavaksi tontinluovutus- tai

tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja.

Suutarilasta oli kortteleissa nro 40028, 40043, 40044, 40209 ja 40210 varattuna 23 tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 13 975 k-m², luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tässä suhdannetilanteessa kohteesta todennäköisesti ei saataisi ehdotuksia. Kohteen 10 omakotitonttia on nyt haettavana omatoimiseen rakentamiseen. Loput tonteista on esitetty varattavaksi Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen (2 515 k-m²) ja ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen (noin 5 300 k-m²).

7. Lautakunta voisi päättää yhden vuoden jatkoajasta

Kaupunginhallitus päätti 12.2.2007 (§ 186) oikeuttaa lautakunnan jatkamaan kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään. Vuoden 2008 alussa kaikki varausaikojen jatkopäätökset tehtiin lautakunnassa.

Koska nyt osa varausaikojen jatkoista joudutaan viemään kaupunginhallituksen päätettäväksi, esitetään selvyiden vuoksi kaikki jatkoajat kaupunginhallituksen päätettäväksi. Näin saadaan hyvä kokonaiskuva tilanteesta.

8. Varaukset alueittain

Tässä yhteydessä on käyty läpi kaikki vuoden 2008 lopussa päättyvät asuntotonttien varaukset. Ne tontit, joista on jo tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, on poistettu listasta eikä niitä käsitellä tässä yhteydessä.

Jos tontista on tehty lyhytaikainen maanvuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten, ja hanke näyttää etenevän normaalisti, ei varausaikaa ole esitetty jatkettavaksi. Jos pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen on viipynyt, ja tontin varaaja ilmoittaa hankkeen rakentamisen alkavan suhteellisen pitkän ajan kuluttua, on varausaikaa esitetty jatkettavaksi tai on esitetty todettavaksi varausajan päättyneiksi ja varauksen rauenneeksi.

Jos tontista on tehty tontinluovutuskilpailun jälkeen rakennuttamissopimus, jossa rakentamiselle on asetettu määräaika, kohdetta ei käsitellä tässä yhteydessä.

Tässä tarkastelussa ei ole mukana tarjouskilpailujen perusteella myytäväksi päätettyjä tontteja, joiden kauppakirjan allekirjoituksen takarajaksi on asetettu 31.12.2008. Tällöinhän ei ole kysymys varausajan

päätymisestä. Näiden määräaikojen mahdollisesta jatkamisesta on päätetty erikseen.

Seuraavassa käydään varaukset läpi alueittain. Miltei kaikkien kohteiden varausaikoja katsotaan perustelluksi jatkaa.

./.

Sijaintikartta ja asemakaavakartat tonteista, joiden varausaika esitetään jatkettavaksi, ovat kiinteistölautakunnan esityslistan liitteinä nro 3 ja 4.

8.1 Kampin Leppäsuu

Leppäsuolta on varattu jo 24.12.2004 rakennusoikeudeltaan 6 800 k-m²:n ja 113 asunnon tontti nro 13001/1 Paavo Nurmen säätiölle ikääntyville tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Hanketta ei ole voitu toteuttaa, koska keskustatunnelin sijainti on ollut epävarma, ja alueen asemakaavaa on täytynyt muuttaa. Varausajan jatkaminen on tarpeen, koska alueen kaavoitus on edelleenkin kesken. Tontin varausajan jatkamisesta 31.12.2009 saakka on tarpeen tehdä esityskaupunginhallitukselle.

Leppäsuolta on lisäksi varattu noin 10 000 k-m² suuruinen kerrostalotontti erityisen korkeatasoista omistusasuntotuotantoa varten ilman hitas-ehtoja. Tontista järjestettiin tarjouskilpailun, mutta se ei tuottanut toivottua tulosta. Tontin jakamista kahtia valmistellaan, ja uusi kilpailu järjestettäneen myöhemmin.

8.2 Etelä-Hermanni

Asuntotuotantotoimikunnalla on Etelä-Hermannissa neljän kerrostalotontin nro 21011/1, 21012/1, 2 ja 3 ja yhteensä 8 910 k-m² ja 98 asunnon varaukset Hitas-omistustuotantoon. Suunnitelmassa on kolme eri asunto-osakeyhtiötä. Kohteiden urakkalaskenta on ajoitettu käynnistettäväksi maaliskuussa 2009 ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää kesä-elokuussa 2009. Tonttien varausajan jatkamisesta 31.12.2010 saakka tulisi tehdä esitys kaupunginhallitukselle, koska kaikkia tontteja ei voitane alkaa rakentaa vuoden 2009 kuluessa.

Att:lla on ollut Etelä-Hermannista varattuna lisäksi tontit nro 21007/7, 21008/4 ja 5, joiden varausaika on päättynyt 31.12.2007. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 8 260 k-m² ja 91 asuntoa. Tontille nro 21008/4 rakennutetaan Venäläiselle hyväntekeväisyysyhdistykselle vanhusten palvelutalo VERA. Muille tonteille Att rakennuttaa omistusasuntoja hitas-ehdoin.

Tonteista on tehty lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset vuoden 2007 puolella, joten varauksia ei jatkettu vuoden 2008 alussa. Att:n aikatau-

lun mukaan kahta tonteista aletaan rakentaa vuoden 2009 alussa ja yhtä vasta vuonna 2010. Selvyyden vuoksi tuon tontin 21007/7 (3 100 k-m² ja 33 asuntoa) varausaikaa lienee syytä esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka. Muiden tonttien varausaikaa ei liene tarpeen jatkaa.

Etelä-Hermannista on varattu Keskinäiselle Vakuutusyhtiö Eteralle tontti nro 21019/1, jonka rakennusoikeus on 2 600 k-m² ja 38 asuntoa. Tontista on tehty lyhytaikainen maanvuokrasopimus, ja sille on saatu rakennuslupa 3.10.2008. Rakentamisen aloittaminen on siirtynyt vuodelle 2009. Tontin varausaikaa tulisi esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.3 Arabianranta

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoasille on varattu opiskelijoille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tontit nro 23100/50 ja 65, joiden kummankin rakennusoikeus on 2 800 k-m². Tonteille on tehty asemakaavan muutokset, jossa rakennusoikeutta lisätään yhteensä 6 750 k-m²:iin, mikä vastaa 75 k-m² keskikoolla 90 asuntoa. Kun kaavan muutokset saavat lain voiman, hankkeet lähtevät liikkeelle. Hankkeet eivät käynnistyneet vielä vuoden 2008 puolella, joten niiden varausaikoja tulisi esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on varattuna 3 750 k-m²:n ja 40 asunnon tontti nro 23100/47 ns. UusLoft-hanketta varten. Kohteessa tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntojensa ratkaisuihin ja rakennuttaa itse ne valmiiksi. Hinta perustuu kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymiin kuluihin ja urakkakilpailuihin perustuviin kustannuksiin. Kohteessa on siis ns. ½-hitas-ehdot, ja asunnon tulevat olemaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Edellinen vastaava hake on valmistunut ja siitä on saatu runsaasti kokemuksia. Seuraava hanke voitaisiin käynnistää pian.

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on varattuna Arabianrannasta myös 3 550 k-m²:n ja noin 50 asunnon tontti nro 23100/58 erityisen korkeatasoista vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten ilman hitas-ehtoja. Kohteen varausehtojen mukainen arkkitehtikilpailu on ratkaistu, joten rakennuslupaa voidaan pian hakea. Hanke voi käynnistyä vasta vuoden 2009 puolella välissä. Saton tonttien varausaikoja on tarpeen esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Att:lle on Arabianrannasta varattuna kolme tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 24 400 k-m². Tonttien rakentamisen arvioidaan käynnistyvän seuraavasti:

- Tontti 23100/57: vuoden 2009 syksyllä
- Tontti 23100/63: vuoden 2010 aikana

- Tontti 23124/44: aikataulu tällä hetkellä avoin

Tontin 23100/57 rakennusoikeus on 10 500 k-m². Tontti on tarkoitus jakaa kahtia. Sille tulisi 57 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (noin 5 000 k-m²) ja 62 omistusasuntoa hitas-ehdoin (noin 5 500 k-m²). Suunnittelu on edennyt luonnosvaiheeseen. Autopaikkaratkaisu ja kaavaratkaisu kokonaisuudessaan ovat kalliita, ja asemakaavaan tullaan tältä osin muuttamaan. Kohteen toteutus edellyttää myös tonttijakoa eri hallintamuotoihin. Suunnitelmaa pyritään kehittämään tavoitehinnan mukaiseksi.

Tontin 23100/63 rakennusoikeus on 10 300 k-m². Tontti on tarkoitus jakaa kahtia. Sille tulisi 50 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (noin 5 150 k-m²) ja 60 omistusasuntoa hitas-ehdoin (noin 5 150 k-m²). Olosuhteet ovat samanlaiset kuin tontilla 23100/57. Myös tällä tontilla tehdään asemakaavan muutos pysäköintiratkaisun halventamiseksi. Suunnittelu pyritään käynnistämään vuoden 2009 alussa, joten rakentamisen aloitus voi siirtyä vuodelle 2010. Tonttien nro 23100/57 ja 63 varausaikaa on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Tontti nro 23124/44 on varattu Att:lle tontinluovutuskilpailussa vapaa-rahoitteiseen, korkeatasoiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tontinluovutuskilpailuun laati erittäin korkealaatuiset ja siten myös kalliit suunnitelmat ruotsalainen arkkitehtitoimisto Wingård. Tontin rakennusoikeus on 3 600 k-m² ja 25 asuntoa. Nykyisessä markkinatilanteessa hankkeella ei ole käynnistysedellytyksiä. Myös keskeneräinen ympäristö tällä paikalla vaikeuttaa markkinointia. Tontin varausajan jatkamisen esittäminen kaupunginhallitukselle ei tässä vaiheessa vaikuta perustellulta. Kaupunginhallitukselle lienee syytä esittää, että varausaika todetaan päättyneeksi. Tonttiosasto yhdessä Att:n ja aluerakennusprojektin kanssa selvittää tontin rakentamismahdollisuudet. Tontin varaamisesta tehdään esitys, kun seuraavan kerran käsitellään asuntotonttien varauksia.

Att:lle on Arabianrannassa varattuna lisäksi tontit nro 23100/33 ja 37 sekä 23124/29, joiden varausaika on päättynyt 31.12.2007. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 550 k-m². Tonteille 23100/33 ja 37 rakennutetaan yhteensä 76 omistusasuntoa hitas-ehdoin. Tontille 23100/29 rakennutetaan 41 omistusasuntoa ilman hitas-ehtoja.

Tonteista on tehty lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset vuoden 2007 puolella, joten varauksia ei jatkettu vuoden 2008 alussa. Att:n aikataulun mukaan kahta tonteista aletaan rakentaa vuoden 2009 keväällä ja yhtä syksyllä. Selvyiden vuoksi tonttien varausaikaa lienee syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.4 Vanhakaupunki

Att:lla on varattuna Vanhassa kaupungissa kaksi tonttia. Tontin nro 27671/14 rakennusoikeus on 5 100 k-m², ja sille rakennutetaan 55 asumisoikeusasuntoa. Tontin nro 27671/15 rakennusoikeus on 10 300 k-m² ja sille rakennutetaan 116 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Hankkeen arvioidaan lähtevän rakenteille elokuussa 2009. Kohteesta on pidetty suunnittelu- ja tarjouskilpailu. Suunnittelu etenee sen tuloksen pohjalta. Asemakaavaehdotus on hyväksytty Kslk:ssa 5.5.2008 ja sen odotetaan tulevan lainvoimaiseksi pian. Tonttien varausaikaa tulisi esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Arkkitehti Karin Krokforsilla ym. on varattuna kaksi tonttia nro 27925/1 ja 27926/1 koerakentamishanketta varten. Kohde on osa arkkitehtuurin alan väitöstutkimusta. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m² ja niille rakennetaan kolme – neljä omistusasuntoa ilman hitas-ehtoja sekä työtiloja. Kohteesta on tehty lyhytaikainen vuokrasopimus eikä varausaikaa tarvitse jatkaa.

8.5 Maunula

Maunulasta on kortteleissa nro 28318, 28325, 28326, 28328 ja 28329 varattu 49 rakennusoikeudeltaan 80 – 210 k-m²:n omakotitonttia oma-toimista rakentamista varten. Edelleen Maunulasta on varattu yksi 1 600 k-m²:n ja 11 asunnon rivitalotontti nro 28317/2 luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla omistusasuntotuotantoon noudattaen hitas-ehtoja.

Alueella olevan kaasuputken siirron lykkääntyminen estää tonttien tarvitseman kunnallistekniikan rakentamisen lähes kahden vuoden ajan. Tonttien luovuttaminen lykkääntyy vastaavasti. Tässä vaiheessa tonttien varausaikaa on tarpeen esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

8.6 Pohjois-Haaga

Pohjois-Haagasta on TA-Asumisoikeus Oy:lle varattuna 4 100 k-m²:n ja 50 asunnon tontti nro 29155/1 asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Kohteen suunnitelmat alkavat olla valmiina, ja sille haettaneen rakennuslupaa lähiaikoina. Suunnitelmat ovat menossa kaupunkikuvaneuvottelukuntaan. Urakkalaskenta ajoittunee helmimaaliskuuhun. ARA:n hintapäätös saataneen touko-kesäkuussa 2009, joten rakentaminen voinee alkaa vuoden 2009 kesällä tai syksyllä. Tontin varausaikaa on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.7 Länsi-Pakila

Länsi-Pakilasta on kortteleista nro 34068, 34174, 34175, 34176 ja 34177 varattu omatoimista rakentamista varten 38 omakotitonttia, joiden rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 160 – 245 k-m². Tontit ovat haussa tammikuussa 2009. Tonttien varausaikaa ei ole tarpeen jatkaa, koska niiden luovuttamisesta omatoimiseen rakentamiseen on tehty päätökset.

Lisäksi alueelta on varattu 2 379 k-m²:n ja 19 asunnon rivitalotontti nro 34174/1 luovutettavaksi hitas-tuotantoon tontinluovutuskilpailulla. Kilpailuohjelman laadinta on meneillään, ja kilpailu voidaan järjestää tällä 2009. Tontin varausaikaa on tarpeen esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.8 Viikinmäki

Att:lle on varattu Viikinmäen Hernepellontieltä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon 5 000 k-m²:n ja 70 asunnon kerrostalotontti nro 36062/15. Kohteessa on tarkoitus kehittää energiatehokasta rakentamista. Hankkeen suunnittelu on käynnissä, ja rakentaminen alkaa vuoden 2009 keväällä. Tontin varausaikaa on tarpeen esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Lisäksi Att:lla on varattuna Viikinmäen länsiosasta kolme tonttia. Näistä kahden eli vuokra- ja asumisoikeuskohteiden tonteilla nro 36111/2 (3 500 k-m² ja 38 asuntoa) ja tontilla nro 36111/1 (5 200 k-m² ja 58 asuntoa) rakentaminen on käynnistymässä, ja lyhytaikainen maanvuokrasopimus on solmittu. Tonttien varausaikaa ei ole tarpeen jatkaa.

Hitas-kohde tontilla nro 36110/10 (3 500 k-m² ja 38 asuntoa) pyritään käynnistämään keväällä 2009. Tontin varausaikaa tulee esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Edelleen Viikinmäessä on seitsemän 180 k-m²:n (yhteensä 1 260 k-m²) omakotitonttia nro 36110/2-8, jotka on varattu luovutettavaksi tarjouskilpailulla eli ne myydään. Ajatus on, että tonteille määritellään kohtuullinen myyntihinta ja tontit myydään parhaiden luonnossuunnitelmien esittäjille. Kullekin myydään vain yksi tontti eli pyritään luovuttamaan tontit tulevien asukkaiden omatoimiseen rakentamiseen. Tällä hetkellä voinee saada hyvin työvoimaa ja tarvikkeita, joten tontit pitää saada hakuun pian. Alueen kunnallistekniikka valmistuu siten, että tontteja päästään rakentamaan toukokuussa 2009. Tonttien varausaikaa tulisi esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka, koska kaikkien tonttien kauppaja ei ehkä saada tehtyä vuoden 2009 puolella.

8.9 Viikin Kalastajanranta

Viikin Kalastajanrannassa on yksi kerrostalotontti ja kolme pientalotonttia. Alueen kunnallistekniikka alkaa olla valmis, ja tontit ovat rakennuskelpoisia.

Kalastajanrannan asemakaava laadittiin arkkitehtuurikilpailun tuloksen perusteella. Kilpailun voittanut ehdotus edusti hyvin innovatiivista ja korkealaatuista talosuunnittelua, mutta muodostui myös varsin kalliiksi toteuttaa. Arkkitehtuurikilpailun järjestivät yhteistyössä kaupunkisuunnitteluvirasto ja asuntotuotantotoimisto. Att valitsi kilpailun voittajan hankkeensa pääsuunnittelijaksi.

Rakennusoikeudeltaan 6 400 k-m²:n ja 68 asunnon kerrostalotontti nro 36035/4 varattiin Att:lle alun perin vuokra- ja asumisoikeustuotantoon. Kohde osoittautui kustannustarkastelussa varsin kalliiksi toteuttaa, joten se muutettiin toteutettavaksi omistusasuntotuotantona hitas-ehdoin. Tontti on ollut vuokrattuna lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten 1.4 – 30.9.2007. Tontin varausaika päättyi 31.12.2007, mutta koska tontti oli vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella, varausaika ei jatkettu. Urakkakilpailuun saatiin vain yksi tarjous ja sekin oli liian kallis. Tonttien varausaika tulisi esittää jatkettavaksi 3.12.2010 saakka. Nykyisessä suhdannetilanteessa saataneen kohtuullisia urakkatarjouksia etenkin, jos suunnitelmia tarkistetaan. Jos tämä ei riitä, lienee seuraava vaihe asemakaavan muuttaminen.

Kalastajanrannasta on lisäksi ollut varattuna noin 3 600 k-m²:n ja 38 asunnon pientalotontit nro 36035/1 ja 36037/ 2 ja 3 myytäväksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehdoja. Tonttien varausaika on päättynyt jo 31.12.2007, mutta koska tontteja ei ole varattu kellekään varauksen saajalle, ei varausta ole katsottu tarpeellista erikseen jatkaa, vaan päätökset olisi tehty kilpailuohjelmasta päättämisen yhteydessä. Tonttien varaamisesta uudelleen tehdään esitys, kun seuraavan kerran tarkastellaan asuntonttien varauksia. Sopiva varauksen saaja voisi olla Att, joka rakennuttaa alueen kerrostalotontin.

8.10 Viikin Tiedepuisto

Viikin keskustassa on Vakuutusyhtiö Fennialla 5 700 k-m²:n ja 76 asunnon varaus tontilla nro 36189/5 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Viereinen samoin 5 700 k-m²:n mutta 61 asunnon tontti nro 36189/4 on varattu NCC Rakennus Oy:lle hitas-asuntojen rakennuttamista varten.

Kyseessä on energian säästön ja yksilöllisen kerrostaloasunnon kehittäminen eli koerakentamiskohde. Hankkeen suunnittelu on meneillään. Viimeksi suunnitelmaa käsiteltiin rakennusvalvonnan teknisessä neu-

vottelukunnassa. Hanketta valvoo laajahko seurantaryhmä ja tuloksista laaditaan raportti. Tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.11 Viikin Latokartano

Latokartanosta on varattuna VVO Rakennuttaja Oy:lle tontti nro 36223/5 (entinen 3) vanhusten palvelutalon rakennuttamista varten. Tontille on tehty toteutuksen helpottamiseksi asemakaavan muutos. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m² ja siihen tulee 140 valtion tuke-
maa vuokra-asuntoa. Kohde on kehityshanke, johon ovat osallistuneet ARA ja ympäristöministeriö. Rakentaminen on tarkoitus käynnistää elokuussa 2009. Tontin varausaikaa on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Latokartanosta on ollut varattuna tontit nro 36245/1 ja 2 luovutettavaksi tontinluovutuskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Kilpailu järjestettiin keväällä 2008, mutta siihen ei saatu yhtään ehdotusta. Alueella on suuria hitas-asuntoja runsaasti myymättä. Varausta ei tässä vaiheessa ole syytä jatkaa.

Sato-Rakennuttajat Oy:llä on ollut varattuna 25.5 2004 alkaen Viikin Latokartanon V-alueella omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin rivitalotontit nro 36249/1 – 3, 36250/1 – 4, 36251/1 – 4 sekä 36252/1, joiden rakennusoikeus on yhteensä 5 200 k-m² eli noin 55 asuntoa.

Kohde oli kehittämishanke, jossa oli tarkoituksena mm. varmistaa asukkaiden tavallista suurempi osallistuminen asuntojensa suunnitteluun. Kohteita on suunniteltu pitkälle, mutta aloitus on lykkääntynyt, koska alueella on runsaasti suuria hitas-asuntoja myymättä mm. juuri Satolla. Alueen kunnallistekniikka on valmistunut, joten tontit ovat olleet jo jonkin aikaa rakennuskelpoisia.

./.

Esityslistan liitteen nro 2 neljäntenä kohtana olevassa Saton kirjeessä todetaan, ettei hankkeiden toteuttaminen ole mahdollista lähivuosina tonttien haasteellisten kaavaratkaisujen, maasto-olosuhteiden ja markkinatilanteen takia. Varauksen saaja on valmis luopumaan tonttien varauksista ja vapauttamaan tontit luovutettavaksi muille mahdollisille hakijoille.

Tonttiosasto tutkii yhdessä aluerakennusprojektin ja asuntotuotanto-toimiston kanssa mahdollisuuksia saada tontit nro 36245/1 ja 2 sekä kohde, josta Sato luopuu, mahdollisimman pian liikkeelle. Tonttien varaamisesta tehdään esitys, kun seuraavan kerran tarkastellaan asunto-tonttien varaustilannetta.

8.12 Malmin Ormuspelto

Ormuspellon rakennusoikeus kaupungin tonteille on yhteensä noin 24 500 k-m². Alueella on varauksia Att:lla, Avaralla ja Asuntosäätiöllä.

Alueen esirakentaminen on juuri lähtenyt käyntiin ja sen jälkeen päästään rakentamaan kunnallistekniikkaa. Asuntotonttien rakentaminen voinee alkaa loppuvuodesta 2009 ja jatkuu kolme – neljä vuotta. Kaikkia Ormuspellon alueen varauksia on tarpeen nyt esittää jatkettavaksi ainakin vuodella. Todennäköisesti varausaikoja joudutaan tämänkin jälkeen jatkamaan.

Att:lla on Ormuspellosta yksi rakennusoikeudeltaan 5 200 k-m²:n ja 87 asunnon kerrostalotontti nro 38276/1, rakennusoikeudeltaan 730 k-m²:n ja 8 asunnon rivitalotontti nro 38276/2 sekä 44 kaupunkipientalotonttia (160 – 210 k-m² eli yhteensä 8 000 k-m²), joille kaupunki rakennuttaa ensin tonttiliittymät, paalutuksen ja talojen pohjalaatat, minkä jälkeen tulevat asukkaat rakentavat talonsa valmiiksi. Hanke toteutetaan Att:n, kehittämisosaston ja tonttiosaston yhteistyönä.

Kaupunkipientalotonttien pohjarakennus- ja perustustyöt käynnistyvät esirakentamisen jälkeen. Kerrostalotontin toteutuksesta ja hankkeen käynnistyksestä on neuvoteltu Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen ja sosiaaliviraston kanssa. Hankkeen lopullinen sisältö tarkentunee suunnittelun edetessä. Pieni 730 k-m²:n rivitalotontti olisi perusteltua toteuttaa kerrostalohankkeen yhteydessä osana Palveluasuntojen hanketta.

Att:lle varattujen Ormuspellon tonttien varausaikoja tulisi esittää jatkettavaksi 31.12.2010 saakka. Samalla lautakunta voisi esittää kaupunginhallitukselle rivitalotontin 38276/2 varaamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Avara Oy:llä on varattuna Ormuspellosta yksi 4 400 k-m²:n ja 48 asunnon kerrostalotontti nro 38277/1 ja 37 kaupunkipientalotonttia nro 38092/18 - 41 (160 – 210 k-m² eli yhteensä 4 000 k-m²), jotka rakennetaan runkovalmiiksi ja tulevat asukkaat rakentavat talonsa valmiiksi. Kohteiden suunnittelu on jo pitkällä. Avara Oy:n tonttien varausaikoja tulisi esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

Asuntosäätiöllä on varattu Ormuspellosta yksi 1 600 k-m²:n ja 16 asunnon tontti nro 38092/17, jonka suunnittelu on jo pitkällä. Kohde on hyvä esimerkki tehokkaasta ”kerrospientalosta” jollaisia säätiö on toteuttamassa myös Alppikylään. Asuntosäätiön tontin varausaikaa on tarpeen esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.13 Malmin Ruotutorppa

Alueen varattujen tonttien rakennusoikeus on yhteensä 8 300 k-m². Alueen kahdeksan 160 k-m²:n omakotitonttia eli 1 280 k-m² tulee hakuun tammikuussa 2009. Att:n 5 400 k-m²:n ja 62 asunnon kerrostalotontti nro 38051/6 on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella 1.12.2008 – 31.5.2009. Tontin rakentaminen alkanee 1.4.2009. Saton 1 620 k-m²:n ja 12 asunnon pientalokohde tontilla nro 38280/1 on myös jo vuokrattu lyhytaikaisella sopimuksella ja rakentaminen käynnistyy pian. Alueen tonttien varauksia ei liene tarpeen jatkaa.

8.14 Tapaninvainio

Tapaninvainiolla Uimarannantiellä on Avara Oy:lle varattu Y-tontti nro 39049/2, jonka rakennusoikeus on 5 103 k-m². Tontille on tarkoitus rakennuttaa hitas-asuntoja ikääntyville. Samaan kohteeseen tulee sosiaaliviraston lastensuojelun tiloja 600 k-m². Tontille täytyy tehdä asemakaavan muutos, jossa tontin rakennusoikeus todennäköisesti vähenee esim. 3 500 k-m²:iin ja asuntojen määrä ehkä noin 40:een. Varausehtojen mukainen arkkitehtikilpailun on käynnistymässä. Kohdetta päästään rakentamaan aikaisintaan vasta vuonna 2010. Varausta olisi tarpeen esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka. Avara Oy:n kirje on esityslistan liitteenä nro 8.

./.

Tapaninvainion Kapteenskan mäellä on Satolla kolmen tontin nro 39052/2 ja 3 sekä nro 39163/1 hitas-varaus, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1 695 k-m² ja 13 asuntoa. Tonteilla epäillään olevan muinaismuistoja, joten museovirasto tekee kaivauksiaan kaupungin laskuun, ja hanke on viivästynyt. Kohteen rakentaminen voinee alkaa joskus ensi vuonna.

./.

Saton kirje varaustensa jatkamisesta on esityslistan liitteenä nro 4. Tonttien varausaikoja on tarpeen esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.15 Suurmetsän Alppikylä

Alueen varattujen ja vuoden 2008 lopussa päättyvien varausten rakennusoikeus on yhteensä noin 54 000 k-m². Alppikylän suurehkot tontit on varattu Att:lle, VVO:lle, Asuntosäätiölle ja S-Asunnoille. Alueen pienet tontit on varattu omatoimiseen rakennuttamiseen.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt ja rakentaminen etenee niin, että pohjoisosa Säkikatuun asti tehdään vuonna 2009 ja eteläosat vuonna 2010. Tonttien rakentamisen aloittaminen varaustajan puitteissa ei ole ollut siis mahdollista. Nyt esitetään kaikkien vara-

usten jatkamista kahdella vuodella, mutta senkin jälkeen lienee tarpeen tehdä uusia jatkopäätöksiä.

Att:lla on Alppikylässä varattuna 11 900 k-m² ja noin 160 asuntoa vastaavat tontit ara-vuokra-asuntotuotantoon ja 14 850 k-m² ja noin 200 asuntoa vastaavat tontit asumisoikeusasuntotuotantoon.

Att:n kohteiden suunnittelu etenee alueen rakentamisaikataulun mukaisesti. Ensimmäiset kohteet ovat juuri lähdössä urakkalaskentaan ja rakentaminen käynnistyy vuoden 2009 alkupuolella.

./.

Att esittää esityslistan liitteessä nro 2 olevassa kirjeessään asumisoikeustuotantoon varattujen pientalotonttien nro 41297/1 ja 2, 41299/7 ja 41300/1 eli yhteensä 3 980 k-m² ja 42 asunnon toteuttamista joko hitas-omistus- tai osaomistus-asuntotuotantona. Syynä muutokseen on asumisoikeusasuntotuotantoon liian suurien asuntojen keskikoko.

Kaikkien Att:lle Alppikylästä varattujen tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettaviksi 31.12.2010 saakka. Samalla lautakunta voi päättää em. tonttien varaamisesta ns. välimuodon tuotantoon.

VVO Rakennuttaja Oy:llä on Alppikylästä varattu asuntorakennusoikeudeltaan 8 220 k-m² ja 56 asuntoa vastaavat tontit nro 41296/9, 41298/1-4 sekä 41304/1 ja 2 hitas-omistus-asuntotuotantoon. Lisäksi kohteessa on 400 k-m² liiketilaa. VVO:lle varattujen tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettaviksi 31.12.2010 saakka.

Asuntosäätiöllä on Alppikylästä varattu hitas-omistus-asuntojen rakentamiseen tontit nro 41293/1 ja 2 sekä 41296/2, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m² ja 46 asuntoa. Tontit on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella ja kohteella rakennusluvan sisäänjätövalmius. Meluasioiden selvittely on kesken. Omistus-asuntotuotannon näkymän ovat viime aikoina heikentyneet selvästi. Tonttien varausaikoja lienee selvintä esittää jatkettaviksi 31.12.2010.

S-Asunnot Oy:llä on varattuna Alppikylästä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tontit nro 41303/1 ja 2 sekä 41305/1, joiden asuntorakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m² ja 82 asuntoa. Hankeille on haettu valtio Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselta ARA:lta laina- ja avustusvarauksia. Päätöksiä odotetaan keväällä 2009. Tonttien varausaikoja on tarpeen esittää jatkettaviksi 31.12.2010 saakka.

Omatoimiseen rakentamiseen on Alppikylästä varattu kaupunkimaisia omakotitontteja 34 kpl (160 – 180 k-m² eli yhteensä 5 540 k-m² ja 34 asuntoa) sekä useamman asunnon kaupunkipientalotontteja 18 kpl (tonteilla 2-5 asuntoa ja yhteensä 4 105 k-m² ja 27 asuntoa). Lisäksi vuonna 2008 varattiin suuri 40 pientalon tontti omatoimiseen rakentamiseen. Alppikylään tulee yhteensä siis 101 asuntoa omatoimiseen rakentamiseen. Hanketta valmistellaan kehittämissosaston, asemakaava-

osaston ja tonttiosaston yhteistyönä. Vuonna 2007 varattujen tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

8.16 Vartiokylä

Att:lla on Vartiokylässä kahden tontin no 45585/1 ja 45586/1 varaukset Liikkalantie 1:ssä (11 200 k-m² ja 3 550 k-m²). Tonteille tulee 85 valtion tukemaa vuokra-asuntoa, 30 asumisoikeusasuntoa sekä 40 omistusasuntoa hitas-ehdoin. Kohteessa järjestettiin suunnittelu- ja tarjouskilpailu, jonka perusteella asemakaavaa muutetaan. Asemakaavaehdotus on hyväksytty kslk:ssa 16.10.2008. Suunnittelua jatketaan asemakaavan etenemisen sekä muiden toteutusedellytysten aikataulun mukaisesti. Varauksia on syytä esittää jatkettaviksi 31.12.2009 saakka.

8.17 Myllypuro

Myllypurosta on varattu Satolle tontti nro 45142/14 (2 500 k-m² ja 27 asuntoa) omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Aiemmin Sato on ker-tonut markkinatilanteen estävän tontin toteuttamisen sekä ehdottanut hitas-ehtojen poistamista ja 75 m²:n keskikoosta luopumista. Kirjeessään varaustensa jatkamisesta Sato ei ole maininnut mitään ko. tontista. Esittelijän käsityksen mukaan tontin varausaikaa ei ole syytä jatkaa.

Myllypurosta on varattuna Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 2:lle tontti nro 45186/2 (2 500 k-m² ja 42 asuntoa) hitas-asuntojen tai vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Varaus perustui siihen, että varauksen saaja omistaa pienen osan asemakaavan muutoksessa muodostetusta tontista 45186/2, ja tonttien pysäköintijärjestelyissä voitaisiin tehdä yhteistyötä. Kohteen suunnittelu ei ole edennyt eikä varauksia ole hakenut varausajan jatkamista. Esittelijän käsityksen mukaan tontin varausaikaa ei ole syytä jatkaa.

Kummankaan Myllypuron tontin varausaikoja ei siis liene syytä jatkaa, vaan voitaisiin esittää kaupunginhallitukselle, että varausaikojen tode-taan päättyneiksi. Tonttien varaamisesta uudelleen tehdään esitys, kun seuraavan kerran tarkastellaan asuntotonttien varaustilannetta.

8.18 Kontula

Att:lla on kahden tontin 47031/ 12 ja 13 (ara-vuokraa 4 000 k-m² ja 70 asuntoa sekä asumisoikeusasuntoja 4 000 k-m² ja 50 asunto) varauk-set Kontulan vanhusten palvelukeskuksen tienoilta. Hankkeet edellyttävät keskuksen rakennusten purkamista ennen uudisrakentamista. Rakentaminen käynnistyy vuonna 2010, joten varauksia olisi syytä esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

8.19 Mellunmäen Fallpakka

Fallpakan neljä suurehkoa tonttia 47275/1, 47277/4 ja 5 (entiset 1 – 3) on varattu Att:lle. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 9 185 k-m², josta 2 565 k-m² ja 27 asuntoa ara-vuokra-asuntotuotantoon ja 6 620 k-m² ja 69 asuntoa hitas-omistusasuntotuotantoon.

Alueen esirakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen on valmistunut pääosin vuonna 2008, ja rakentaminen tonteilla voisi alkaa vuonna 2009.

./.

Att on esittänyt esityslistan liitteessä nro 2 olevassa kirjeessään hallintamuotoja muutettavaksi niin, että hitas-tuotantoa toteutetaan vain osalle varatuista tonteista, ja tontti nro 47277/4 toteutettaisiin asumisoikeusasuntotuotantona.

Att:lle varattujen tonttien varausaikoja tulisi siis esittää jatkettaviksi 31.12.2009 saakka, ja samalla varata tontit nro 47277/4 ja 5 ns. väli-muodon asuntojen rakennuttamiseen. Asuntotuotantotoimikunta voi päättää rakennetaanko tonteille asumisoikeus-, osaomistus- vai hitas-omistusasuntoja.

Fallpakassa on tonteilla nro 47276/1 – 5 ja 47278/1 – 3 koeluonteinen 11 asunnon (5 x 137 ja 6 x 120 k-m² ja yhteensä 1 368 k-m²) Conect Oy:lle varattu ryhmärakennuttamiskohde, jossa on ollut jo aiemmin jonkin verran suunnittelu- ja markkinointivaikeuksia. Nykyinen suhdannetilanne on sulkenut lähes kokonaan pankkien asuntolainoituksen tällaisilta kohteilta. Toisaalta tällaiseen omatoimiseen ryhmärakennuttamiskohteeseen olisi jatkossa saatavilla materiaalia, urakoitsijoita ja työvoimaa edullisesti. Tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.20 Vuosaaren Rastila

Avara Oy:lle on ollut varattuna 25.5.2004 alkaen Rastilasta vapaahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon neljä toimitilatonttia, joille voidaan tason +18 yläpuolelle rakentaa myös asuntoja. Tonteille on laadittu asemakaavan muutos, jossa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuntokerrosalaa tonteilla nro 54008/4 (entiset 1 – 3) ja 54009/2 (entinen 1) on yhteensä 5 700 k-m² ja 62 asuntoa. Asemakaavan muutos on hyväksytty valtuustossa syyskuussa. Arkkitehtisuunnittelua voidaan nyt jatkaa. Tonttien varausaikaa on siis syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2009 saakka.

8.21 Vuosaaren Omenämäki

Omenämäestä Att:lle on varattuna kaksi puukerrostalotonttia nro 54109/1 ja 2 (6 180 k-m² ja 66 asuntoa), kaksi paritalotonttia nro 54101/3 ja 4 (yhteensä 1 120 k-m² ja 8 asuntoa) sekä 20 omakotitonttia korttelissa 54102 – 54105 (20 x 160 k-m² = 3 200 k-m² ja 20 asuntoa) puisten pientalojen rakennuttamiseen.

Att on jo toteuttanut Omenämäkeen kolme puukerrostaloa aravavuok-rakohteina. Puukerrostalojen rakentamisessa ei ole kilpailua, koska puukerrostalojen rakentamiseen perehtyneitä urakoitsijoita ei ole riittävästi. Puukerrostalot tulevat Att:n ilmoituksen mukaan noin 10 % kalliimmiksi kuin betonirunkoiset talot. Att on hakenut kaavamääräyksestä poikkeamista.

Tontit nro 54109/1 ja 2 on varattu omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Att esittää, että tontit voitaisiin toteuttaa asumisoikeus- tai osa-omistusasuntotuotantona.

Att on toteuttanut Omenämäkeen 31 pientaloasuntoa, joista osa on vielä myymättä. Ajatus oli, että viimeisenä toteutettavat omakotitalot ja paritalot rakennetaan valmiiksi ja myydään. Maaperä on niin vaikea, ettei kohde sovellu omatoimiseen rakentamiseen tonteittain. (paineista pohja- ja orsivettä, pohjavedensuoja-alueita, hyvin pitkät paalut, laatta koko tontille jne.) Perustusten kustannukset arvioidaan noin 110 000 euroksi per. tontti/asunto. Att selvittää ratkaisuja hankkeen kustannusten alen-tamiseksi. Yksi vaihtoehto olisi, että kaupunki rakennuttaa talojen paa-lutukset, perustukset sekä tonttiliittymät, ja talot rakennutettaisiin val-miiksi asukkaiden toimesta tonteittain omatoimisesti.

Vuosaaren Omenämäen alueen tonttien varausaikoja on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

8.22 Vuosaaren Kurkimoision alue

Kurkimoision alueen asemakaava laadittiin arkkitehtuurikilpailun kah-den parhaaksi arvioidun ehdotuksen perusteella. Ehdotukset edustivat korkealaatuista ja innovatiivista talosuunnittelua. Varauksen saajat va-litsivat kilpailujen voittajat hankkeittensa suunnittelijoiksi kaavoittajan toivomusten mukaisesti.

VVO Rakennuttaja Oy:lle on ollut varattuna 24.5.2004 alkaen Kurki-moision pohjoisosan tontit 54143/1 ja 54144/4 (entiset 1 – 3) vapaara-hoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tonttien rakennus-oikeus on yhteensä 14 691 k-m² ja 112 asuntoa. Kohde on osoittautu-nut vaikean maaston ja kaavaratkaisujen takia kustannuksiltaan kalliik-si. Arvioidut hitas-hinnat ovat olleet korkeita verrattuna alueen muuhun hintatasoon.

Toteuttamisedellytysten parantamiseksi VVO:n tonteille on tehty kaavamuutos, joka tuli lainvoimaiseksi tammikuussa 2008.

VVO on lyhytaikaisesti vuokrannut tontin 54143/1, ja sille on saatu rakennuslupa. Kohteeseen suunniteltujen isompiin asuntoihin kohdistuva kysyntä ja yleensä omistusasuntojen myynti ovat tällä hetkellä lähes pysähdyksissä.

VVO:lle varattujen tonttien varausaikoja on syytä esittää kaupunginhallitukselle jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on ollut varattuna 24.5.2004 alkaen Kurkimoision eteläosan tontit 54037/6 (entinen 4), 54141/1 ja 54145/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 900 k-m² ja 51 asuntoa. Sato on vuokrannut lyhytaikaisesti tontin nro 54037/6, mutta kohde ei ole lähtenyt liikkeelle rakennuslupaa koskevan valituksen sekä markkinatilanteen takia.

./.

Esityslistan liitteessä nro 2 olevassa kirjeessään Sato ilmoittaa, että se ei näe mahdolliseksi toteuttaa hankkeita lähivuosina tonttien haasteellisten kaavaratkaisujen, maasto-olosuhteiden ja markkinatilanteen takia. Varauksen saaja on valmis luopumaan tonttien varauksista ja vapauttamaan tontit luovutettavaksi muille mahdollisille hakijoille.

Tonttiosasto tutkii yhdessä aluerakennusprojektin ja asuntotuotanto-toimiston kanssa mahdollisuuksia saada kohde, josta Sato luopuu, mahdollisimman pian rakenteille. Tonttien varaamisesta uudelleen tehdään esitys, kun seuraavan kerran tarkastellaan asuntotonttien varaus-tilannetta.

9. Hallintamuodon muutos Laajasalossa

Kaupunginhallitus varasi 5.2.2008 VVO Rakennuttaja Oy:lle Laajasalon korttelin nro 49029 rakennusoikeudeltaan 6 300 k-m² ja 84 asunnon suuruisen suunnitellun tontin B valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaan vuokra-asuntotuotantoa varten 31.12.2010 saakka. Sittenkin kohde on muutettu kaupunginhallituksen päätöksellä toteutettavaksi valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Korttelin nro 49029 toinen rakennusoikeudeltaan 1 500 k-m²:n ja 12 asunnon suuruinen suunniteltu tontti C varattiin VVO:lle omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Kohde koostuu kolmesta 500 k-m² suuruisesta rakennusmassasta, joille oli tarkoitus muodostaa oma tontti.

./.

VVO esittää esityslista liitteessä nro 2 olevassa kirjeessään varauksen ehtojen muuttamista niin, että molemmat tontit voitaisiin toteuttaa valti-

on tukemina vuokra-asuntoina. Perusteena on omistusasuntojen huono markkinatilanne sekä kohteen sijoittuminen käytännössä suuren vuokra-asuntokohteen pihalle.

Esittelijän mielestä esitykseen tulisi suostua, ja esittää kaupunginhallitukselle VVO:lle korttelista nro 49029 varatun 6 300 k-m²:n ja 1 500 k-m²:n suunniteltujen tonttien B ja C varaamista valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamisen 31.12.2010 saakka.

10. Yhteenveto varausaikojen jatkamisesta

Tontteja, joiden varausaikaa esitetään jatkettavaksi, on edellä yhteensä 350. Näistä kerrostalotontteja on 65, rivitalotontteja 34 ja omakotitontteja 251.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty yhteenveto nyt esillä olevista varausaikojen jatkamisista rakennuttajittain asuntona ja kerrosaloina.

10.1 Varausaikojen jatkot asuntoina

TAULUKKO 1				
RAKENNUTTAJA	VALTION TUKEMA VUOKRA	VÄLIMUO- DOT	VAPAA- RAHOIT- TENEN	YHT
Asuntotuotantotoimikunta %	732 41 %	986 55 %	72 4 %	1790 100 %
VVO Rakennuttaja Oy	244	56	156	456
Avara Oy		88	99	187
S-Asunnot Oy	82			82
Omatoiminen rakennuttaminen			117	117
Paavo Nurmen säätiö			113	113
Sato-Rakennuttajat Oy			103	103
Hoas	90			90
Fennia			70	70
Asuntosäätiö		62		62
NCC Rakennus Oy		61		61
TA-Asumisoikeus Oy		50		50
Etera			38	38
Kilpailut		30		30
Conect Oy			11	11
YHTEENSÄ ASUNTOJA	1148	1333	779	3280
Jakauma prosentteina	35 %	41 %	24 %	100 %

Varausaikojen jatkoja on siis varsin paljon eli 3 280 asuntoa vastaavasti. Määrä vastaa miltei yhden vuoden tuotantotavoitetta 3 600 asuntoa kaupungin maalla.

10.2 Varausaikojen jatkot kerrosaloina

TAULUKKO 2				
RAKENNUTTAJA	VALTION TU- KEMA VUOKRA	VÄLIMUO- DOT	VAPAA- RAHOIT- TENEN	YHT
Asuntotuotantotoimikun- ta %	56 162 36 %	89 293 57 %	12 320 8 %	158 025 100 %
VVO Rakennuttaja Oy	14 800	8 220	14 691	37 711
Avara Oy		7 900	9 700	8 995
S-Asunnot Oy	4 600			4 600
Omatoiminen rakennut- taminen			19 725	19 725
Paavo Nurmen säätiö			6 800	6 800
Sato-Rakennuttajat Oy			8 995	8 995
Hoas	6 750			6 750
Fennia			5 700	5 700
Asuntosäätiö		6 200		6 200
NCC Rakennus Oy		5 700		5 700
TA-Asumisoikeus Oy		4 100		4 100
Etera			2 600	2 600
Kilpailut		3 979		3 979
Conect Oy			1 368	1 368
YHTEENSÄ K-M2	82 312	125 392	81 899	289 603
Jakauma prosentteina	28 %	43 %	28 %	100 %

Jatkettavien varausten kerrosalajakauma poikkeaa normaalilla tavalla asuntajakaumasta: vuokra-asunnoissa on pienempi keskikoko kuin omistusasunnoissa. Taulukossa eroa tasoittaa se, että vapaarahoitteisessa sarakkeessa on mukana omistusasuntojen lisäksi vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

11. Osa varausajoista päättyy eikä niitä jatketa

Kaikkien tonttien varausaikoja ei ole esitetty jatkettavaksi. Muutamat varaajat eivät ole hakeneet varaukselleen jatkoa tai ovat ilmoittaneet voivansa luopua varauksesta jonkun muun hakijan hyväksi.

Nyt esitetään varausaikojen jättämistä jatkamatta 31 tontilla, joille voidaan rakentaa 200 asuntoa ja 19 800 k-m². Näistä 133 asuntoa ja 13 700 km² oli varattu vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen hitas-ehdoin ja 67 asuntoa ja 6 100 k-m² vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen rakennuttamiseen ilman hitas-ehtoja. Näille tonteille pyritään etsimään mahdollisimman nopeasti uudet varauksen saajat ja toteuttajat. Tonttien varaamisesta uudelleen tehdään esitys heti, kun seuraavan kerran tarkastellaan asuntotonttien varaustilannetta.

12. Varausaikojen jatkamistarpeen syitä

Tarkasteltaessa asuntotonttien varausaikojen jatkamisen syitä, voidaan todeta, että useimmiten syynä on oikeastaan lyhyt varausaika suhteessa ohjelmoituihin rakentamisen aikatauluihin. Suuri osa tonteista, joiden varausaikaa nyt esitetään jatkettavaksi, kaupunginhallitus varasi kesäkuussa 2007 eli puolitoista vuotta sitten. Tuolloin varattiin tontteja Arabianrannasta, Vanhastakaupungista, Käpylästä, Viikistä, Maunulasta, Malmin Ormuspellosta, Tapaninvainiolta, Suutarilasta, Suurmetsän Alppikylästä, Kontulasta, Mellunkylän Fallpakasta ja Vuosaaren Aurinkolahdesta yhteensä noin 2 260 asuntoa vastaavasti. Useimpien näiden tonttien varausaikaa ollaan nyt jatkamassa.

Maunulassa, Suutarilassa, Ormuspellossa, Alppikylässä ja Fallpakassa oli kyllä varaushetkellä asemakaavat valmiina tai juuri saamassa lainvoiman, mutta kunnallistekniikan rakentamista eikä useassa kohteessa suunnitteluakaan ei ollut vielä varaushetkellä aloitettu. Tuolloisten aikataulujenkaan mukaan tonttien rakentaminen ei olisi pitänyt alkaa varausaikana. Hankkeiden valmistelun kannalta aikainen varaaminen katsottiin kuitenkin perustelluksi.

Muutamissa kohteissa asemakaavan muutos oli ja on vieläkin vasta tekeillä. Tapaninvainiolla arkeologiset kaivaukset viivyttävät rakentamisen aloittamista. Kontulassa pitää ensin purkaa vanha vanhusten palvelukeskus ennen kuin uusien vanhusten talojen rakentamiseen päästään.

Maunulassa kaasuputken siirtoa lykkää KHO:ssa hyväksytty valitus korvaavasta linjauksesta Mäntsälässä. Keskustatunnelin ratkaisujen viivyminen on viivyttänyt hanketta Leppäsuolla.

Alppikylässä kahdessa ensimmäisessä kohteessa aloittamista viivyttävät meluselvitykset. Ensin pitäisi rakentaa melusuojaksi toimitilarakennuksia. Näille taas ei ole kysyntää.

Korkeasuhdanteen aikana ei joistain kohteista saatu lainkaan tai saatiin vain liian korkeita urakkatarjouksia, joten hankkeita ei voitu käynnistää. Nyt taas suhdannetilanne on useilla alueilla lähes pysäyttänyt vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon, kun asunnoille ei löydy ostajia.

12.1 Kunnallistekniikan suunnittelu vasta asemakaavaprosessin jälkeen lykkää toteutusta

Useilla alueilla on voimassa oleva asemakaava, mutta asuntorakentamista ei ole voitu aloittaa koska kunnallistekniikka ja mahdollisesti myös maaperän parantaminen tai vahvistaminen on tekemättä. Olisi syytä siirtyä kaikilla alueilla kunnallistekniikan suunnittelussa käytäntöön, jossa kunnallistekniikka ja mahdollinen maaperän esirakentaminen suunniteltaisiin yhtä aikaa alueen asemakaavoituksen kanssa. Näin rakentamiseen voitaisiin päästä heti, kun asemakaava tai asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Olisi syytä siirtyä aluerakennusprojektien lisäksi kaikilla alueilla käytäntöön, jossa kaavoitus, kunnallistekniikan ym. suunnittelu sekä rakentaminen limitettäisiin eikä tehtäisi peräkkäin. Näin säästettäisiin aikaa ja saataisiin kaupungin organisaatio toimimaan tehokkaasti.

12.2 Kaavoitusprosessi voi tuottaa vaikeasti toteutettavissa olevia ratkaisuja

Näyttää siltä, että useissa tapauksissa varausten jatkotarpeen syynä on asemakaavasta johtuvat kustannukset, jotka erityisesti korkeasuhdanteessa ovat nostaneet kustannuksia niin, että kohtuuhintainen asuntotuotanto on käynyt vaikeaksi. Monissa kohteissa rakennuskustannuksia lisäävät vaikeiden maaperä- ja maasto-olosuhteiden lisäksi kalliiksi tulevat kaavaratkaisut. Autojen pysäköinti tulee usein erittäin kalliiksi. Pientaloja on asemakaavoitettu alueille, jolla tarvitaan kymmenien metrien pituiset paalut, joiden varaan voisi rakentaa monikerroksisia taloja. Asunnot määritelty kaksi- tai jopa kolmikerroksisiksi, mikä estää pienten asuntojen rakentamisen sekä vaikeuttaa vuokra-asuntojen rakentamista. Asuntojen keskikoko on määrätty usein suureksi. Usein vaaditaan vajaita tai erikoisia kattokerroksia ja arkadeja. Joissain kaavoissa jopa kerrostaloissa on määritelty talojen rungon ja välipohjien materiaaliksi puu.

Muutamit asemakaavat ovat syntyneet arkkitehtuurikilpailun perusteella. Kilpailut ovat voittaneet erittäin korkealaatuiset suunnitelmat, joissa on usein esitetty uusia ennen kokeilemattomia talotyyppejä ja –ratkaisuja. Tällaisia uusia ratkaisuja kilpailuilla on haettukin. Arvioinnissa on siis kiinnitetty huomiota nimenomaan taloratkaisuun eikä ehkä niinkään

kaavaratkaisuun. Kilpailun voittaja on usein valittu hankkeen pääsuunnittelijaksi. Joskus on sitten valitettavasti käynyt niin, että kustannukset ovat ylittäneen toteutusmahdollisuudet. Hankkeet ovat pysähtyneet, ja joskus pääsuunnittelijaa on jouduttu vaihtamaan sekä asemakaavaa muuttamaan. Menettely on siis voinut johtaa korkealaatuisiin mutta kohdealueella toteutuskelvottomiin suunnitelmiin.

12.3 Kustannusseurantaa ja – tietoisuutta pitäisi lisätä

Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailut ovat varsin hyödyllisiä haluttaessa varmistaa ja korottaa asuntorakentamisen ja kaupunkikuvan laatua. Prosesseihin ei aina kuitenkaan ole kytketty riittävästi kustannus- ja toteutusasiantuntemusta.

Tontinluovutuskilpailujen ohjelmiin on hitas-tuotannossa määritelty hintapuite, joka on taannut hankkeen toteutuskelpoisuuden. Tontinluovutuskilpailuissa, joissa ei ole ollut hitas-ehtoja eikä hintapuitetta, on joskus syntynyt liian kalliita osoittautuneita suunnitelmia ainakin silloin, kun suhdannetilanne on kilpailun jälkeen olennaisesti muuttunut.

Arkkitehtuurikilpailuissa ei ole ollut useinkaan määritelty kustannuspuitetta. Tämä on johtanut ajoittain toteutuskelvottomiin ratkaisuihin. Kilpailuohjelmiin tulisi sisällyttää kustannusraami ja kaikille kilpailijoilla mahdollisuus käyttää kilpailun järjestäjän kustannusasiantuntijaa. Näin ehdotuksista tulisi toteutuskelpoisempia. Arvosteluvaiheessa tulee kustannusraamin ylittävät ehdotukset hylätä.

Muuttuvissa olosuhteissa kaikkien asemakaavojen tulisi soveltua useiden eri rahoitus- ja hallintamuotojen toteuttamiseen.

13. Varausaikojen jatkot ovat yhden tai kahden vuoden mittaisia

Varauksia esitetään jatkettavaksi 31.12.2009 saakka, jos arvioidaan, että kohteet olisi mahdollista saada rakenteille siihen mennessä tai muista syistä pidetään lyhyttä varausaikaa perusteltuna. Niissä tapauksissa, joissa arvioidaan, ettei hanketta voida saada rakenteille vuoden kuluessa, on esitetty varauksen päättymisajaksi 31.12.2010.

14. Päätösehdotus on esityslistalla

Vuoden 2008 lopussa päättyneiden asuntotonttien varausaikojen jatkamista koskeva päätösehdotus sekä esitykset varausten rahoitus- ja hallintamuotojen muutoksista ovat kiinteistölautakunnan esityslistalla 13.1.2009.

Kiinteistövirasto
Tonttiosasto
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki
(Katariinankatu 1)
Puh. 09- 310 1671
Fax 09-310 36380
tontti@hel.fi
www.hel.fi/kv/tontti

15. Kartat ovat esityslistan liitteinä

Sijaintikartta ja asemakaavakartat tonteista, joiden varausaikaa esitetään jatkettavaksi, ovat kiinteistölautakunnan esityslistan asiakohdan liitteinä nro 3 ja 4.

16. Luettelo varaajien kirjeistä

Varaajien kirjeistä ei esityslistalla eikä tässä muistiossa ole erikseen mainittu, jos kirjeessä on vain esitetty tonttien varauksille lisääaikaa. Jos kirjeessä on tehty muita esityksiä, on kirjeestä mainittu ja kerrottu sen olevan esityslistan liitteessä nro 2, jossa ovat kaikki seuraavat kirjeet:

- 1 Paavo Nurmen säätiön kirje
- 2 Asuntotuotantotoimiston kirje
- 3 KJ-Case Oy:n kirje
- 4 Sato-Rakennuttajat Oy:n kirje
- 5 TA-Asumisoikeus Oy:n kirje
- 6 Avara Oy:n kirje Ormuspellon tonteista
- 7 Asuntosäätiön kirje
- 8 Avara Oy:n kirje Tapaninvainion tontista
- 9 VVO Rakennuttaja Oy:n kirje
- 10 S-Asunnot Oy:n kirje
- 11 Conect Oy:n kirje
- 12 Avara Oy:n kirje Rastilan tonteista